

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “EI SOL”.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución dice: *“las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;*
- Que,** el Art. 264, numeral 1 de la Constitución dispone: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”;*
- Que,** el Art. 323 de la Constitución dictamina: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”;*
- Que,** el Art. 375, numeral 1 de la Constitución dispone: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano ...”;*

- Que,** el Art. 376 de la Constitución dispone: “...*Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado*”;
- Que,** el Art. 415 de la Constitución dispone: “*El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...*”;
- Que,** el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su parte pertinente dice: “...Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas...”, entre esos instrumentos está la declaración de zona de interés social;
- Que,** el Art. 74 *ibídem*, sobre el Asentamiento de Hecho; determina que: “Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido...”;
- Que,** el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo sobre la Declaratoria de regularización prioritaria, manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad...”;
- Que,** el Art. 113 *ibídem*, determina que las Infracciones Graves son: “...2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso...”;
- Que,** el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: “...c) *Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación,*

lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...”;

Que, los literales d) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: *“Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particular...cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales...”*.

Que, el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”;*

Que, el Art.481.1, inciso segundo del COOTAD dispone: *“...Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad...”;*

Que, el artículo 596 numeral 4 del COOTAD determina: *“El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.*

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado

expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseesionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.”

- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: “...1) *Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones...*”;
- Que,** el artículo 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: “*La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito.*”;
- Que,** la Ordenanza N° 093 sancionada el 23 de diciembre del 2015 en el último inciso de la tercera disposición general determina que: “Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.”;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada;
- Que,** el art.7 de la norma ibídem establece que “...*A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en*

consideración las variaciones derribadas de su uso actual del bien o su plusvalía...”

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N° C 237, de fecha 24 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para regularizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

Que, la certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante oficio 162739 del 08 de septiembre del 2016 informa que: “...NO existe información de fraccionamientos en los predios...”, referente al predio número 106410.

Que, la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GEC-733 del 25 de enero del 2017 y recibido el 08 de agosto del 2017, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “El Sol”, de acuerdo a la fecha en que se produjo el asentamiento.

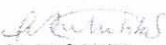

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87 literal a; art. 57 literal a; art. 596 del (COOTAD); y art. 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial total al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “El Sol” con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios del inmueble.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejerce el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “El Sol” que tiene el 49,56% de consolidación en sus 113 lotes, estando en posesión 12 años.

Artículo 3.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “El Sol”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 106410 y clave catastral 33705-01-001, siendo el área del proyecto 55.101,33 metros cuadrados, cuyo avalúo total es de USD 10,550.34 de acuerdo a la ficha técnica que se detalla a continuación:

1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE* PROPIETARIO : COMPANIA I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS CLAVE CATASTRAL : 33705-01-001 PREDIO NÚMERO : 105410		6.- ESTADO ACTUAL 	
2.- UBICACIÓN ZONA : Qutumbi PARROQUIA : Turutamba SECTOR : Sin nombre CALLE : Calle ETA		7.- UBICACIÓN DEL PREDIO 	
3.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO AFECTADA* NORTE : Calle J en 158.41 m. SUR : Fundación Matilde Alvarez y Otro en 245.42 m. ESTE : Varios Propietarios en 280.32 m. OESTE : Calle ETA en 330.70 m.		8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION 	
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN 4.1.- TERRENO AREA TOTAL DEL TERRENO* : 55.101,33 m² AREA DE TERRENO (escritura)** : 55.101,33 m² AREA AFECTADA*** : 55.101,33 m² AREA 1 SECTOR ECONÓMICO 8 : 50.402,07 m² VALOR c/m²**** : USD 0,20 AVALÚO AREA 1 : USD 10.080,41 AREA 2 SECTOR ECONÓMICO 9 : 4.699,26 m² VALOR c/m²**** : USD 0,10 AVALÚO AREA 2 : USD 469,93 AVALÚO TOTAL TERRENO : USD 10.550,34			
4.2.- CONSTRUCCIÓN AREA : 0,00 m² Valor m² : USD 0,00 AVALÚO CONSTRUCCIÓN : USD 0,00			
4.3.- ADICIONALES AREA : 0,00 m² VALOR m² : USD 0,00 AVALÚO ADICIONALES : USD 0,00			
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3) TERRENO : USD 10.550,34 CONSTRUCCIÓN : USD 0,00 MEJORAS : USD 0,00 AVALÚO TOTAL : USD 10.550,34			
4.6.- PREDIO DE AFECTACIÓN ***** USD 0,00			
5.- OBSERVACIONES *Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q) **Área de terreno conforme conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 20 de mayo del 2016 en la Notaría 51 ante el Dr. Eduardo Aguilar Romero e inscrita el 07 de julio de 2016 ***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. UERB-331-2014 de 04 de julio de 2014. ****Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8 y No. 9. Según Expediente No. 1831-2016 del 15 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana. La valoración de los predios para expropiación especial debe observarse lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 091. *****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2031-2015 del 9 de noviembre de 2015.			
9.- ELABORACION  Ing. Juan C. Arcoleta RESPONSABLE GESTIÓN PROYECTOS PÚBLICOS  Ing. Gabriel Mele C. ANALISTA CATASTRAL		10.- REVISIÓN  Ing. Juan Francisco Gallo DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO (S)  Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL	

Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrada el 29 de octubre de 1998, ante el doctor Héctor Vallejo, otorgado por la Dra. Cecilia de los Angeles Lescano Aguilera, a favor de la COMPAÑÍA IK. IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS, COMPAÑÍA EN COMANDITA SIMPLE, inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de noviembre de 1998.

Artículo 5.- Disponer a la Secretaría General del Concejo, notifique a las instancias involucradas y de forma inmediata al Registrador de la Propiedad a fin de que proceda a su inscripción.

Disposición Final.- Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.